



15.09.2022

Maankäyttöjohtaja

---

**97 §**

**Taka-Töölö, Töölönkatu 56, poikkeamishakemus**

HEL 2022-001583 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2022-00618, hankenumero 5044\_160

**Päätös**

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 14. kaupunginosan (Taka-Töölö) korttelin 500 tonttia 56 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 1 momentin mukaisesta rakennuskiellosta nro 12691 seuraavasti:

- Rajatusta rakennuskiellosta nro 12691 saadaan poiketa siten, että Töölönkatu 56 ensimmäisen kerroksen toimitilahuoneiston (n. 27 m<sup>2</sup>) saa muuttaa asunnoksi alustavien suunnitelmien mukaisesti.

**Maksu**

1491,55 euroa (poikkeamispäätöksestä)

399,00 euroa (naapureiden kuulemisesta)

**Hakija**

Asunto Oy Töölönkatu 56

**Rakennuspaikka**

14. kaupunginosan (Taka-Töölö) korttelin 500 tontti 56

**Hakemus**

Hakija hakee lupaa katutasossa sijaitsevan toimistotilan (huoneisto B36) (n. 27 m<sup>2</sup>) pysyvää käyttötarkoituksen muuttamista asuinkäyttöön poiketen rakennuskiellosta nro 12691, jossa kantakaupungin eräille alueille on asetettu rajattu rakennuskielto asemakaavan laatimista varten.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että ko. toimistohuoneisto on kahden asunnon välissä. Hakijan mukaan asuinviihtyvyyden parantamiseksi on selkeämpää, että kyseisen kerroksen asunnot ovat asuntoja. Toimistotilan liikenne yhteisessä porraskäytävässä vähenee ja näin ollen muun muassa äänihaitat pienenevät. Lisäksi olevien asuntojen asumisviihtyvyys paranee, kun ympäröivät ääniolosuhteet ovat saman



15.09.2022

## Maankäyttöjohtaja

---

tyyppiset eli toimisto-asunto välinen yhteys muuttuu asunto-asunto vä-  
liseksi yhteydeksi.

Riippuen kulloinkin toimistona toimivan huoneiston käyttötarkoitukses-  
ta, paranee merkittävästi porraskäytävän turvallisuusolosuhteet ja puh-  
taanapidon olosuhteet kun mahdollisesti vilkaskin toimistotilaliikenne  
(ulkopuolisia kulkijoita) yhteisestä porraskäytävästä jää pois.

Hakija perustelee hakemustaan lisäksi yhdenvertaisuusperiaatteella;  
kohteelle on myönnetty aiemmin vuonna 2016 rakennuslupa kolmelle  
muutokselle (toimistotilan palauttaminen asunnoksi). Alueella pienille  
asunnoille on kysyntää kun taas vastaavan kokoiselle toimistotilalle ei  
niinkään. Hakijan mukaan huoneistolla ei ole toimistolle tänä päivänä  
edellytetyjä ominaisuuksia tai suoraa kulkuyhteyttä kadulle. Asunnoksi  
palauttaminen parantaa alueen pienien asuntojen tarjontaa.

### Säännökset, joista poiketaan

Hakemus koskee aluetta, jolla on voimassa maankäyttö- ja rakennus-  
lain (MRL) 53 §:n 1 momentin mukainen rakennuskielto asemakaavan  
laatimiseksi ja muuttamiseksi ja MRL:n 128 §:n mukainen toimenpide-  
rajoitus.

### Lähtötiedot

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolla on voimassa kaupunginhalli-  
tuksen 15.12.2020 (§ 737) määräämä rajattu rakennuskielto (nro  
12691) asemakaavan laatimiseksi ja muuttamiseksi. Rajattu rakennus-  
kielto kohdistuu rakennusten 1. kerrosten ja kadunvarsien myymälä-,  
liike- ja toimitiloihin ja niiden muuttamiseen asuinkäyttöön.

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolla on voimassa 12.10.1989 vah-  
vistettu asemakaava nro 9550. Asemakaavan mukaan rakennuspaikka  
on asuntokerrostalojen korttelialuetta (AK).

Helsingin yleiskaavassa 2016 rakennuspaikka on osoitettu kantakaup-  
ungin alueeksi (C2). Alue on keskustaa, jota kehitetään toiminnallises-  
ti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen,  
hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikult-  
tuurin alueena. Rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat  
tilat on osoitettava ensisijaisesti liike- tai muuksi toimitilaksi. Rakennuk-  
sen tai sen osan käyttötarkoituksen muutoksissa on varmistettava kan-  
takaupungille ominaisen, toiminnallisesti monipuolisen ja sekoittuneen  
rakenteen säilyminen sekä liike- ja toimitilojen riittävä määrä.



15.09.2022

## Maankäyttöjohtaja

---

Alueella on vireillä kantakaupungin asemakaavojen ajantasaistaminen, jossa kantakaupungin vanhoja asemakaavoja ajantasaistetaan vastaamaan todellista rakennettua tilannetta. Hankkeessa varmistetaan kaupunkirakenteen ja rakennusten käyttötarkoitusten hallittu muuttaminen ja kehittäminen pitkällä aikavälillä sekä mahdollistetaan yleiskaaavan mukainen kehitys.

Taka-Töölön kerrostaloalue on Museoviraston inventoinnissa (RKY) sisällytetty valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen luetteloon.

Tontti sijaitsee Taka-Töölössä, hyvien palvelujen ja kulkuyhteyksien äärellä. Vuonna 1937 valmistunut Töölönkatu 56 on alun perin suunniteltu asuinkerrostaloksi arkkitehtitoimisto Lappi-Seppälä & Martas piirustuksien. Asunnot olivat pääsääntöisesti yhden huoneen ja keittiön kokoisia. Huoneisto B 36, jonka käyttötarkoitukseen poikkeamista haetaan, sijaitsee rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa. Alkuperäisten rakennuslupapiirustusten mukaan huoneisto on ollut alun perin asunto. Rakennuksen ensimmäisen kerroksen asuinhuoneistoja on muutettu toimistotiloiksi 1970-luvun lopulla. Voimassa olevan rakennusluvan mukaan huoneisto on toimitalokäytössä.

### Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus -palvelun kirjeellä (12.5.2022). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle alueelle.

Uudenmaan ELY-keskus on ilmoittanut, ettei sillä ole tarvetta lausua hakemuksesta.

Hakemuksesta on pyydetty lausunto kaupunginmuseolta.

Kaupunginmuseo toteaa lausunnossaan (1.6.2022), ettei sen näkemys mukaan ole estettä palauttaa huoneisto asuinkäyttöön.

### Päätöksen perustelut

Rakennuskiellon poikkeamisen edellytyksenä tulee olla erityinen syy (MRL 171 §), joka tulee myös perustella maankäytöllisin perustein. Kaupunkiympäristölautakunnan 15.12.2020 (§ 53) päätöksen mukaisesti rakennusten 1. kerrosten ja kadunvarsien myymälä-, liike- ja toimitiloja voidaan harkinnanvaraisesti ja tapauskohtaisesti muuttaa asuinkäyttöön hakemalla poikkeamista rajatusta rakennuskiellosta.



15.09.2022

## Maankäyttöjohtaja

---

Muutosten mahdollisuutta tarkasteltaessa yleiskaavan C2-alueella poikkeamisharkinnassa huomioidaan muun muassa aluetta koskevat strategiset tavoitteet, kaupunkirakenteellinen ja toiminnallinen sijainti, joukkoliikennesaavutettavuus sekä rakennuksen tai tilan ominaisuudet ja mahdolliset erityispiirteet. Tapauskohtaisessa harkinnassa asuinkäyttöön muuttamisen edellytyksenä on yleiskaavan ja kaupunkistrategian mukaisesti, että alueen toiminnallinen monipuolisuus säilyy, eivätkä yritysten toimintaedellytykset heikkene muutoksessa.

Tapauskohtaisen harkinnan perusteella voidaan katsoa, että huoneiston muutos asunnoksi ei olennaisesti heikennä lähialueen edellytyksiä toiminnallisesti sekoittuneeseen rakenteeseen. Muutos ei heikennä kadunvarren liiketilojen käytettävyyttä, eli yritysten toimintaedellytykset eivät muutoksen myötä olennaisesti heikkene. Jatkossa on tärkeää varmistaa, että kadunvarren tilat säilyvät nykyisessä käytössään. Alueen toimitilojen vajaakäyttöaste on hyvin pieni eli erilaisille toimitiloille on kysyntää.

Huoneisto ei ole osana erityistä kivijalkaliiketilojen tai toimitilojen kokonaisuutta, ja se ei sijaitse yleiskaavan C1-alueella. Rakennuksen 1. kerros ei ole liiketilarakennetta, vaan se on rakenteeltaan asuntotyyppistä.

Lisäksi voidaan todeta, että toimitilasta asunnoiksi muutettavat tilat vaikuttavat tässä tapauksessa soveltuvan käyttötarkoituksen muutokseen. Huoneisto voisi toimia toimitilana, mutta se soveltuu myös asunnoksi. Huoneiston lattiapinta sijaitsee jonkin verran katutason yläpuolella. Huoneiston ikkunat ovat Töölönkadun puolella.

Muutos ei heikennä rakennuksen kulttuurihistoriallisia arvoja, sillä tilojen käyttötarkoitus on muuttunut 1970-luvulla alkuperäisestä asuinkäytöstä.

Rakennuslupavaiheessa arvioidaan tarkemmin tilan soveltuvuus asuinkäyttöön sekä asukkaiden käyttöön osoitettujen varasto- ja yhteistilojen riittävä määrä kiinteistössä.

Poikkeamisen erityinen syy on olevan rakennuksen tarkoituksenmukainen käyttö ja hyödyntäminen.

## Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki MRL 53 § 1 mom., 58 § 1 mom, 145, 171, 173 ja 174 §

Hallintosäntö 16 luku 5 § kohta 3a



15.09.2022

Maankäyttöjohtaja

---

Rakennusvalvontataksa 2022, 6 ja 14 §

**Päätöksen antaminen**

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeisenä arkityöpäivänä jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon. Julkipanopäivä vastaa pöytäkirjan nähtävilläolopäivää. Päätöksen valitusaika päättyy 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

**Lisätiedot**

Katariina Hirvonen, suunnittelija, puhelin: 310 21300  
katariina.hirvonen(a)hel.fi  
Hanna Pikkarainen, tiimipäällikkö, puhelin: 310 37027  
hanna.pikkarainen(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Asemapiirros
- 2 Ympäristökartta
- 3 Asemakaavaote

**Muutoksenhaku**

Poikkeamispäätöksestä Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu  
Maksun osalta Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

**Otteet**

**Ote**  
Hakija

**Otteen liitteet**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta  
Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu  
Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus  
Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu  
Liite 1  
Liite 2

Uudenmaan elinkeino-,  
liikenne- ja ympäristö-  
keskus

Kymp/Talouden tuki

**Tiedoksi**

Kymp/Aska poikkeamispäätös tiedoksianto  
Kymp/Rakennusvalvontapalvelu tiedoksianto  
Valmistelija tiedoksianto



15.09.2022

Maankäyttöjohtaja

---

## **MUUTOKSENHAKUOHJEET**

### **1 VALITUSOSOITUS**

#### **Pöytäkirjan 97 § (Poikkeamispäätöksestä).**

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

#### **Valitusoikeus**

Tähän päätökseen saa hakea muutosta

- se, jonka oikeuteen, etuun tai velvollisuuteen, päätös välittömästi vaikuttaa
- viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistaja ja haltija
- sellaisen kiinteistön omistaja ja haltija, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa
- se, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa
- kunta ja naapurikunta, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa
- toimialueellaan sellainen rekisteröity yhdistys, jonka tarkoituksena on luonnon- tai ympäristönsuojelun tai kulttuuriarvojen suojelun edistäminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen
- viranomaisen toimialaansa kuuluvissa asioissa.

#### **Valitusaika**

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen ja muun valittamaan oikeutetun katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun päätös on julkipanon jälkeen annettu.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

#### **Valitusviranomainen**

Valitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.



15.09.2022

**Maankäyttöjohtaja**

---

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on 24.12.2021 saakka seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi  
Postiosoite: Radanrakentajantie 5  
00520 HELSINKI  
Faksinumero: 029 56 42079  
Käyntiosoite: Radanrakentajantie 5  
Puhelinnumero: 029 56 42000

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on 27.12.2021 alkaen seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi  
Postiosoite: Sörnäistenkatu 1  
00580 HELSINKI  
Faksinumero: 029 56 42079  
Käyntiosoite: Sörnäistenkatu 1  
Puhelinnumero: 029 56 42000

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

**Valituksen muoto ja sisältö**

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

Valituksessa on ilmoitettava valittajan nimi ja kotikunta. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on joku muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava postiosoite ja puhelinnumero, johon asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa.



15.09.2022

## Maankäyttöjohtaja

---

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valitus. Sähköistä asiakirjaa ei kuitenkaan tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Valitukseen on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisesta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

### Oikeudenkäyntimaksu

Hallinto-oikeus perii muutoksenhakuasian käsittelystä 260 euron oikeudenkäyntimaksun.

### Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä. Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi  
Postiosoite: PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13  
Puhelinnumero: 09 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

## 2

### OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

#### Pöytäkirjan 97 § (Maksun osalta).

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

#### Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen)
- kunnan jäsen.





15.09.2022

Maankäyttöjohtaja

---

### **Oikaisuvaatimusaika**

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksi-  
saannista.

Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon  
määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymis-  
tä.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi postitse, asianosaisen katsotaan  
saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän  
kuluttua kirjeen lähettämisestä. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen  
päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on  
nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi sähköisenä viestinä, asianosaisen  
katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmen  
päivän kuluttua viestin lähettämisestä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaati-  
musajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä,  
joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä  
ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

### **Oikaisuvaatimusviranomainen**

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin  
kaupunkiympäristölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi  
Postiosoite: PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13  
Puhelinnumero: 09 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

### **Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö**

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisena. Myös sähköinen asiakirja täyt-  
tää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava



15.09.2022

**Maankäyttöjohtaja**

---

- päätös, johon oikaisuvaatimus kohdistuu
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella päätöstä halutaan oikaistavaksi
- oikaisuvaatimuksen tekijä
- millä perusteella oikaisuvaatimuksen tekijä on oikeutettu tekemään vaatimuksen
- oikaisuvaatimuksen tekijän yhteystiedot

**Pöytäkirja**

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä. Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.



15.09.2022

Maankäyttöjohtaja

---

Rikhard Manninen  
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 16.09.2022.